



## **INVESTERINGSSELSKABET AF 19.6.1992 ApS**

(CVR nr. 15 88 23 95)

# **ÅRSRAPPORT**

For perioden 1.7.2017 - 30.6.2018

26. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling  
5. oktober 2018

---

Per Michelsen, dirigent

## **ÅRSRAPPORTENS INDHOLD**

Oplysninger om selskabet	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	2
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Pengestrømsopgørelse	9
Noter	10

## **OPLYSNINGER OM SELSKABET**

Navn:	Investeringselskabet af 19.6.1992 ApS
Adresse:	Løkkegade 12b 3700 Rønne
CVR nr.	15 88 23 95
Direktion:	Per Michelsen
Revision:	PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Strandvejen 44, 2900 Hellerup.
Regnskabsår:	1. juli - 30. juni

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017/18 for Investeringselskabet af 19.6.1992 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede skøn for forsvarlige. Jeg finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsrapporten giver derfor efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 5. oktober 2018

Direktionen



Per Michelsen

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

Til kapitalejerne i Investeringselskabet af 19.6.1992 ApS

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revision af regnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 5. oktober 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor  
mne13914

Steffen Kaj Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne34357

## **LEDELSESBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i investering i og drift af ejendomme med en lang investeringshorisont for øje.

### **Aktiviteten i regnskabsåret**

Selskabets aktiviteter i regnskabsåret har været koncentreret om normal udlejning og drift af selskabets ejendomme.

Der er i regnskabsåret både købt og frasolgt ejendomme. Udlejningen har været uden større tomgang og generelt på tilfredsstillende vilkår.

Driftsresultatet af selskabets ejendomsaktivitet på tkr 1.165 har været tilfredsstillende.

### **Investeringsejendomme**

Selskabets ejendomsportefølje er i året værdireguleret med netto tkr 260.

Ikke kun – men også som følge af selskabets langsigtede investeringshorisont – er værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme fastsat på baggrund af en afkastbaseret model, hvorved kortsigtede fluktuationer i markedet ikke indgår i værdiansættelsen.

Afkastkravene fremgår af nedenstående, og er uændret i forhold til sidste regnskabsår:

Boligudlejningsejendomme:	5,75%
Erhvervsudlejningsejendomme:	7,00%

En ændring af afkastkravet på nominelt 0,5 procent point vil ændre værdien af selskabets ejendomme med ca. 1,7 mio. kr.

### **Resultatdisponering**

Årets resultat, et overskud på tkr 721, overføres til næste år.

### **Forventninger til regnskabsåret 2018/19**

For regnskabsåret 2018/19 forventes et positivt driftsresultat overensstemmende med lagte planer og budgetter og på niveau med indeværende år. Selskabet har et tilfredsstillende likviditetsberedskab.

I overensstemmelse med selskabets formål er det selskabets hensigt at søge porteføljen af ejendomme kompletteret.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten for Investeringselskabet af 19.6.1992 ApS er udarbejdet i overensstemmelse for årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Regnskabspraksis**

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### **Resultatopgørelsen**

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme.

#### Ejendommens driftsomkostninger

Indeholder omkostninger i forbindelse med ejendommens drift. Hertil kommer bidrag til dækning af fællesomkostninger på ejendommene.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til revision, gebyrer samt diverse administrationsomkostninger.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og øvrige finansielle omkostninger.

#### Dagsværdireguleringer

Realiserede og urealiserede dagsværdireguleringer af ejendomme, værdipapirer og kapitalinteresser indregnes under denne post.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Skatten beregnes med den for året gældende skattesats.

## **Balancen**

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme til udlejning værdiansættes til dagsværdi. Dagsværdien baseres på et afkastkrav, som i årsrapporten er fastsat til 5,75% p.a. for boligudlejningsejendomme og for 7,00% p.a. for erhvervsudlejningsejendomme og en nettoleje. Nettolejen opgøres med udgangspunkt i forventede lejeindtægter, ejendomsskatter og fællesudgifter. Ikke udlejede projektejendomme værdiansættes til kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering.

Investeringsjendommene afskrives ikke, idet disse op- eller nedskrives til dagsværdi.

Kapitalandele i andre virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i andre virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

### Tilgodehavender

Som tilgodehavender optages mellemværender med lejere. Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svare til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen som tilgodehavender i det omfang, der er betalt for meget, mens aktuelle skatteforpligtelser indregnes som kortfristet gæld i det omfang, der ikke er foretaget betaling heraf.

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes at realiseres.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de kan forventes at kunne realiseres til.

### Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser i investeringsejendomme optages til amortiseret restgæld.

### Gældsforpligtelser

Som gældsforpligtelser optages kortfristet bankgæld og gæld til anpartshavere, leverandørgæld, gæld til det offentlige samt modtagne deposita. Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.



## **RESULTATOPGØRELSE**

	2017/18	2016/17	NOTER
<b>NETTOOMSÆTNING</b>	<b>1.678.605</b>	<b>1.602.520</b>	
Ejendommenes driftsomkostninger	-513.688	-499.836	
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>1.164.917</b>	<b>1.102.684</b>	
Administrationsomkostninger	-66.253	-71.299	
Afskrivninger	0	0	
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>1.098.665</b>	<b>1.031.385</b>	
Finansielle indtægter	0	1.367	
Finansielle omkostninger	-298.937	-336.446	
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>799.728</b>	<b>696.306</b>	
Dagsværdireguleringer	260.480	499.785	1
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.060.208</b>	<b>1.196.091</b>	
Skat af årets resultat	-338.841	-88.913	2
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>721.367</b>	<b>1.107.178</b>	
<b>RESULTATDISPONERING</b>			
Årets resultat overføres til næste år	721.367	1.107.178	

## **BALANCE**

<b>AKTIVER</b>	<b>30.6.2018</b>	<b>30.6.2017</b>	<b>NOTER</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
Investeringsejendomme	23.513.009	23.170.724	3, 4
Materielle anlægsaktiver	12.420	0	
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>23.525.429</b>	<b>23.170.724</b>	
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
Tilgodehavender fra salg	30.458	26.453	
Andre tilgodehavender	67.235	19.100	
Periodeafgræningsposter	0	0	
Likvide beholdninger	0	0	
<b>Omsætningsaktiver ialt</b>	<b>97.693</b>	<b>45.553</b>	
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>23.623.122</b>	<b>23.216.277</b>	
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Anpartskapital	300.000	300.000	
Overført resultat	9.000.057	8.278.690	
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.300.057</b>	<b>8.578.690</b>	5
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>			
Hensættelse til udskudt skat	1.009.346	791.336	2
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.009.346</b>	<b>791.336</b>	
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
Prioritetsgæld	11.119.868	10.939.155	6
Bankgæld	0	0	
<b>Langfristede gældsforpligtelser ialt</b>	<b>11.119.868</b>	<b>10.939.155</b>	
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
Kortfristet del af prioritetsgæld og bankgæld	491.309	416.514	6
Skyldig selskabsskat	247.416	277.447	2
Bankgæld	473.121	759.390	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	228.953	115.803	
Gæld til anpartshaver	7.311	503.541	
Periodeafgrænsningsposter	41.646	58.732	
Anden gæld	54.860	44.333	
Modtagne deposita	649.236	731.336	
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.193.852</b>	<b>2.907.095</b>	
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>13.313.720</b>	<b>13.846.250</b>	
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>23.623.122</b>	<b>23.216.277</b>	

## **PENGESTRØMSOPGØRELSE**

	2017/18	2016/17
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET</b>		
Resultat før skat	1.060.208	1.196.091
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	-260.480	-499.785
Dagsværdiregulering gæld	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Ændring af tilgodehavender	-52.140	-10.721
Modtagne deposita	-82.100	57.403
Ændring af kortfristede gældsforpligtelser	-109.913	-53.837
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>555.575</b>	<b>689.151</b>
<b>PENGESTRØMME TIL INVESTERINGSAKTIVITET</b>		
Årets investering i værdipapirer	0	0
Årets investering i kapitalandele	0	0
Investering i anlægsaktiver	0	0
Årets salg af ejendomme	0	0
Årets investering i ejendomme (køb)	-82.105	-1.531.953
Årets investering i ejendomme (salg)	0	1.904.388
<b>Pengestrømme til investeringsaktivitet</b>	<b>-82.105</b>	<b>372.435</b>
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET</b>		
Optagelse/afbetaling af prioritetsgæld	309.029	-1.542.917
Langfristet bankgæld	0	-350.000
Kortfristet bankgæld	-286.269	438.823
Andre tilgodehavender	0	0
Lån hos anpartshaver	-496.230	392.509
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-473.470</b>	<b>-1.061.585</b>
<b>ÅRETS ÆNDRING I LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Likvider pr. 1. juli	0	0
<b>Beregnet likvider pr. 30. juni</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>LIKVIDER PR. 30. JUNI SPECIFICERES SÅLEDES:</b>		
<b>Likvide beholdninger pr. 30. juni</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## **NOTER**

	2017/18	2016/17	
<b>NOTE 1: DAGSVÆRDIREGULERINGER</b>			
<b><u>Realiserede dagværdireguleringer:</u></b>			
Ejendomme	0	662.077	
	0	662.077	
<b><u>Urealiserede dagværdireguleringer:</u></b>			
Ejendomme	260.480	-162.292	
	260.480	-162.292	
<b>Dagsværdireguleringer i alt</b>	<b>260.480</b>	<b>499.785</b>	
<b>NOTE 2: SKAT</b>			
<b><u>Skat af årets resultat:</u></b>			
Årets aktuelle skat	120.715	121.434	
Årets udskudte skat	218.010	-32.521	
<b>Årets skat i alt</b>	<b>338.724</b>	<b>88.913</b>	
<b><u>Hensættelse til udskudt skat specificeres således:</u></b>			
Investeringsejendomme	-1.097.442	-898.929	
Prioritetsgæld	88.096	107.593	
Fremførbart skattemæssig underskud	0	0	
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>-1.009.346</b>	<b>-791.336</b>	
<b>NOTE 3: INVESTERINGSEJENDOMME</b>			
Anskaffelsespris pr. 1. juli 2017	17.903.217	17.735.008	
Tilgang i året	82.105	1.531.953	
Afgang i årets løb	0	-1.363.744	
<b>Anskaffelsespris pr. 30. juni 2018</b>	<b>17.985.322</b>	<b>17.903.217</b>	
Værdireguleringer pr. 1. juli 2017	5.267.505	5.429.797	
Årets værdireguleringer	260.480	431.150	
Afgang	0	-593.440	
<b>Værdireguleringer pr. 30. juni 2018</b>	<b>5.527.985</b>	<b>5.267.507</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2018</b>	<b>23.513.307</b>	<b>23.170.724</b>	
<b>Værdi jf. seneste offentlige ejendomsvurdering</b>	<b>10.260.000</b>	<b>11.530.000</b>	
<b>NOTE 4: PANTSÆTNINGER</b>			
	Aktiv	Passiv	2016/17
I ejendomme (aktiv) bogført til:	23.513.009		23.170.724
er givet sikkerhed for prioritetsgæld (passiv) bogført til:		11.611.177	10.866.612

**NOTER (fortsat)****NOTE 5: EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for året	I alt	I alt
Egenkapital pr. 1. juli 2017	300.000	8.278.690	0	8.578.690	7.471.512
Årets resultat	0	721.367	0	721.367	1.107.178
<b>Egenkapital pr. 30. juni 2018</b>	<b>300.000</b>	<b>9.000.057</b>	<b>0</b>	<b>9.300.057</b>	<b>8.578.690</b>

**NOTE 6: PRIORITETSGÆLD**

<b>Prioritetsgæld 30/6 2018</b>	<b>11.611.177</b>	<b>11.355.670</b>
Heraf forfalder nominelt inden 1 år	491.309	416.514
Heraf forfalder nominelt efter 5 år	8.459.737	8.508.228